



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 914214327

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 604 497	5 345 885
Sum inntekter		5 604 497	5 345 885
Kostnader			
Lønnskostnad		270 417	262 430
Annen driftskostnad		5 527 588	4 451 996
Sum kostnader		5 798 005	4 714 427
Driftsresultat		-193 508	631 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117 323	75 445
Sum finansinntekter		117 323	75 445
Annen finanskostnad		227	
Sum finanskostnader		227	0
Netto finans		117 097	75 445
Resultat før skattekostnad		-76 411	706 904
Årsresultat		-76 411	706 904
Totalresultat		-76 411	706 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 411	706 904
Sum overføringer og disponeringer		-76 411	706 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			121 273
Sum varige driftsmidler		0	121 273
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	121 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 420	4 382
Andre fordringer		369 804	474 976
Sum fordringer		400 224	479 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 940 895	3 646 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 940 895	3 646 367
Sum omløpsmidler		4 341 119	4 125 725
SUM EIENDELER		4 341 119	4 246 998

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 814 885	3 891 296
Sum opptjent egenkapital		3 814 885	3 891 296
Sum egenkapital		3 814 885	3 891 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		313 372	241 740
Annen kortsiktig gjeld		212 862	113 962
Sum kortsiktig gjeld		526 234	355 702
Sum gjeld		526 234	355 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 341 119	4 246 998



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 358016

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 914 214 327
SAMEIET HOVINBEKKEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 604 497	5 345 885
Sum inntekter		5 604 497	5 345 885
Kostnader			
Lønnskostnad		270 417	262 430
Annen driftskostnad		5 527 588	4 451 996
Sum kostnader		5 798 005	4 714 427
Driftsresultat		-193 508	631 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117 323	75 445
Sum finansinntekter		117 323	75 445
Annen finanskostnad		227	
Sum finanskostnader		227	0
Netto finans		117 097	75 445
Resultat før skattekostnad		-76 411	706 904
Årsresultat		-76 411	706 904
Totalresultat		-76 411	706 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 411	706 904
Sum overføringer og disponeringer		-76 411	706 904



Organisasjonsnr: 914 214 327
SAMEIET HOVINBEKKEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	121 273
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	121 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 420	4 382
Andre fordringer		369 804	474 976
Sum fordringer		400 224	479 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 940 895	3 646 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 940 895	3 646 367
Sum omløpsmidler		4 341 119	4 125 725
SUM EIENDELER		4 341 119	4 246 998
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 814 885	3 891 296
Sum opptjent egenkapital	3 814 885	3 891 296
Sum egenkapital	3 814 885	3 891 296
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	313 372	241 740
Annen kortsiktig gjeld	212 862	113 962
Sum kortsiktig gjeld	526 234	355 702
Sum gjeld	526 234	355 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 341 119	4 246 998



Organisasjonsnr: 914 214 327
SAMEIET HOVINBEKKEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7433

SAMEIET HOVINBEKKEN I



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7433>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til saker fra beboere
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HOVINBEKKEN I



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Cato Andresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Trond Sandgren og Arvid Eriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7433 Årsrapport revisjon og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 244000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 244 000kr

Sak 6

Forslag til saker fra beboere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Her er mitt forslag til årsmøtet.

Hilsen

Reza Mohajer

Hovinveien 43 F

"Stor og vedvarende vannansamling i garasjen over flere måneder hvert år fører til alvorlige problemer. Dette inkluderer skader på grunnmuren, som kan redusere dens levetid, økt fuktighet, helseskader og forurensning av boligområdet.

Til tross for at saken ble enstemmig vedtatt på årsmøtet både i fjor og året før, har ingenting skjedd.

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å sikre en varig løsning.



Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig, skal styret legge frem en statusrapport innen 30.04.25 på Vibbo, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg i saken.

Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier."

Styrets innstilling

Styret jobber med å løse problemet med vann i garasjen, og det er derfor ikke nødvendig at årsmøtet på nytt vedtar at styret skal gjøre det. I årsrapporten for 2024 beskriver styret kort hva som ble gjort i denne saken i 2024. Styret kan likevel gi beboerne mer informasjon om hva styret har gjort, hvis det er nødvendig for at beboerne skal være trygge på at vi følger opp.

Styret skal derfor gi beboerne mer informasjon om hva styret har gjort siden forrige årsmøte for å løse problemet med vann i garasjen. Styret publiserer informasjonen på Vibbo i løpet av våren 2025.

Forslag til vedtak

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å løse problemet med vann i garasjen på en varig måte. Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig tidligere, skal styret nå håndtere den som en hastesak med JM rett etter årsmøtet. Deretter skal styret legge frem en statusrapport på Vibbo innen 30.04.25, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg. Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Domenico Marincolo
- Marte Larsen
- Sesn Embaye Tesfu

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sarah Soon Malling



Styrets årsrapport

Årsmelding 2024

Oversikt over hvem som sitter i styret:

Styreleder:

Nils Cato Andresen

Styremedlemmer:

Sasa Bakija

Tarik Bouiri

Marte Larsen Kaur

Domenico Marincolo

Dorte Drange

Varamedlem:

Ngoc Doan Trang Nguyen

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører ved OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets revisor er BDO AS

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner. Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Adressen er Hovinveien 43 B, C, D, E, F, G, H, J.Gårds- og bruksnummer : 122 241

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Styrets prioriteringer og økonomien i 2024

Da styret tiltrådte i april 2024 besluttet vi at vi skulle prioritere å jobbe med saker som bidrar til å unngå store økninger i felleskostnadene. Årsaken til det er at kommunale avgifter øker, og vi forventer økte kostnader til vedlikehold gitt at bygningsmassen blir eldre.

Derfor har vi i løpet av året gått gjennom avtaler med leverandører for å finne muligheter for å kutte kostnader. I vedlikeholdsarbeidet har vi vurdert hva som kan gi innsparinger både på kort og lang sikt. Det betyr at vi forventer at noen av vedlikeholdstiltakene vil føre til lavere utgifter på lengre sikt. For eksempel gjelder det bytte av lamper og sensorer i garasjen og bodområder.

I tillegg har styret valgt å gjøre så mye som mulig selv for å kutte i utgifter til reparasjoner og vedlikehold. Som et ledd i det arrangerte vi sameiets første dugnad i juni 2024.

Økte kostnader i 2024 sammenlignet med 2023

Resultatet for budsjettet for 2024 er kr -76 411 kroner. Underskuddet dekkes av egenkapitalen i sameiet.

Årsaken er i hovedsak økte kostnader på fire områder:

- Vedlikeholdskostnadene økte med kr +622 082 kroner.
- Kommunale avgifter økte med kr +212 403 kroner
- Konsulent og forvaltningstjenester økte med kr +125 878 kroner



- Energi/fyring økte med kr +55 391 kroner

Vedlikeholdskostnadene økte i hovedsak på grunn av lekkasje på taket, dørpumper og varmpumper som måtte skiftes ut, overslag i et sikringsskap som førte til brann og strømbrudd i oppgang G og bytte av lamper og sensorer. Økningen i konsulenttjenester skyldes en rapport fra OBOS prosjekt om skadene vannet i garasjen har ført til.

Se mer informasjon om de ulike vedlikeholdstiltakene i kapittel "styremøter og styrets arbeid" og "vedlikehold av bygningsmassen".

Styret fortsetter å jobbe med å kutte utgifter i 2025. Blant annet ønsker vi å bytte leverandør av internett og tv. Mye tyder på at avtalen med Telenor er dyrere enn det andre aktører kan tilby. Vi ønsker også å sørge for større valgfrihet for beboere, slik at de som ønsker det kan utelukke TV fra abonnementet. Styret er derfor i dialog med Telenor om å avslutte avtalen før bindingsperioden er over. Vi har også bedt om tilbud på vedlikehold av heisene fordi det er en av de største drifts- og vedlikeholdsutgiftene i sameiet.

Styremøter og styrets arbeid

Styret har hatt 16 møter. Dette inkluderer 12 ordinære styremøter samt adhoc og budsjettmøter. Vi besluttet tidlig i perioden at det var nyttig å ha månedlige møter for å sikre fremdrift i sakene.

Styret har utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringsaker, fra smått til stort. Vi har håndtert skadedyr, lekkasjer, klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, åpnet og lukket bommen, frigjort plass i sykkelbodene og en rekke andre saker. Det har også vært noen tilfeller av tvistesaker mellom beboere som styret har bistått med å finne løsninger på.

Vi har fortsatt forhandlingene med Hovinbekken 2 om å få tilbakebetalt midler som tilhører sameiet, samt lage ny avtale om hva vi skal betale for å kjøre gjennom garasjen. Styret har byttet forsikringsselskap. Det koster 30 000 mer i året, men gir bedre dekningsgrad av yttervegger, tak og garasje. Det vil komme godt med i årene fremover der vi forventer økte vedlikeholdskostnader av bygningsmassen.

Styret har sagt opp avtalen med Securitas som kostet oss nærmere kr 700 000 kroner i 2024 i abonnement og uttrykninger. Årsaken er at verdien av avtalen ikke står i stil med kostnadene. For eksempel når brannalarmen går hos oss. Da har det ingen praktisk betydning at Securitas rykker ut, for vi må uansett kontakte brannvesenet selv. For å holde felleskostnadene nede vurderte vi det som nødvendig å avslutte avtalen.

I juni arrangerte styret dugnad for første gang i sameiet, kombinert med sommerfest og grillmat. Det var stort oppmøte i dugnaden, og vi fikk mange gode tilbakemeldinger. Dugnader bidrar til å holde kostnadene for vedlikehold nede og til et bedre bomiljø i sameiet. Styret ønsker å fortsette med dugnader.

I tillegg har vi samlet beboerne til julegrantenning.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Vann i garasjen – utbedre skader

OBOS prosjekt undersøkte betongen i garasjen for å vurdere skader overvann i garasjen har ført til på vegger etc. I en rapport fra september 2024 foreslo de tiltak for rundt 3,5 millioner kroner. Styret valgte å konsultere en ingeniør for å få råd om hvordan vi skulle følge opp rapporten. Hans vurdering er at det holder at vi maler epoxy på veggene, søyler og deler av gulvet for å hindre ytterligere skader på grunn av overvann. Dette er en rimeligere løsning og vi kan holde kostnadene lave ved å utføre en del av arbeidet selv.



Styret kommer til å fortsette å fjerne overvann ved å bruke vannsuger, slik det har blitt gjort de siste årene. I tillegg har styret testet å borre hull i gulvet for å lede vannet bort. Det har gitt gode resultater, det er mindre vann i de områdene av garasjen.

Lampebytte

Mot slutten av 2024 startet elektriker arbeidet med å bytte lampene og sensorene i garasjen og bodområdene. Vi har byttet fra lysstoffrør til ledlys. Det var nødvendig fordi lysstoffrørene ikke lenger produseres. Styret besluttet å bytte alle lysene samtidig fordi det ga en lavere samlet pris for arbeidet. I tillegg vil ledlysene gi lavere strømutfgifter for sameiet, og de krever mindre vedlikehold enn lysstoffrør. Vi har også 5 års garanti på

De nye lampene

Styret søkte om og fikk innvilget økonomisk støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo kommune. Støtten var til å kartlegge energibesparende klimatiltak. OBOS prosjekt utredet energibesparende klimatiltak for sameiet. Styret følger opp rapporten i løpet av 2025.

Brannvern

I oktober kom en representant fra Norsk brannvern for å vurdere brannvernet i sameiet. Da fikk vi råd om ulike tiltak. Vi har fulgt opp ved å blant annet be beboere som har dekket til boden sin om å fjerne den, og at beboere som lagrer ting i boden på en måte som hindrer sprinklene ved en eventuell brann til å rydde i boden.

Vi ser at mange beboere ikke har fulgt oppfordringene om å endre på dette. Hvis vi ikke følger disse rådene risikerer vi at det kan påvirke hva forsikringen dekker ved en eventuell brann. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å følge rådene.

Heis

Vedlikehold og reparasjon av heis har kostet kr 363 074 i 2024. Det har vært mange uttrykninger for reparasjoner. Disse utgifter er det vanskelig for styre å forhindre. Men alle beboere kan bidra ved å for eksempel støvsuge rillene i heisdøren. En av årsakene til uttrykning er at det kommer småstein i rillene.

Uteområder

Da JM reparerte ytterveggene ble uteområdene skadet. I løpet av 2024 plantet vi nye planter på disse områdene. JM dekket utgiftene til dette.

Fjernvarme

I løpet av 2024 var den en lekkasje i kjelleren på grunn av defekte ventiler. De måtte derfor byttes. På grunn av dette stoppet også ventilasjonsanlegget i enkelte oppganger.

I 2024 har vi også byttet målere på radioatorene. Styret valgte å gjøre det noe tid før utløpsdato fordi vi fikk 40% rabatt på arbeidet.

Ventilasjon

For å hindre at lekkasje på taket stopper ventilasjonsanlegget har styret kjøpt vannstøvsugere til taket. Ved lekkasje kan vi nå støvsuge vannet selv slik at vi slipper å hyre håndverkere til å gjøre det.

Fremtidig vedlikeholdsarbeid

Fremover ser vi behov for vedlikehold av ventilasjonen på taket. Styret skal i 2025 endre utløpet på ventilasjonene for å unngå at matos kommer inn i leilighetene. En håndverker i sameiet kan gjøre jobben slik at kostnadene holdes nede, vi skal kun betale for materiellet, ikke arbeidet.

I tillegg skal garasjen males med epoxy for å hindre ytterligere skade fra overvann.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene pr desember 2024 viser et resultat på kr 5 604 497 mot budsjett på kr 5 593 000. Dette gir et positivt avvik på kr 11 497. Positivt avvik skyldes i det vesentlige antenneleie som ikke var budsjettert for driftsåret 2024.

Driftskostnadene pr desember 2024 viser et resultat på kr –5 798 005 mot budsjett på kr –5 445 000. Dette gir et avvik eller merkostnad på kr –353 005 enn budsjettert. Avviket skyldes merkostnader knyttet til vedlikehold og konsulentbruk enn budsjettert.

Merforbruket skyldes blant annet befaringen av gulvet i garasjen, og rapport laget av OBOS, som har medført ekstra utgifter. I tillegg har det vært uforutsette vedlikeholdskostnader som har oppstått og som nå må dekkes for å opprettholde bygningens standard og funksjonalitet.

Resultat av finans det vil si differanse mellom finansinntekt og finans kostnad viser positivt resultat på kr 117 097 mot budsjett på kr 6 000. Dette gir et positivt avvik på kr 111 323.

Sameiet har ingen gjeld i dag.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 814 885.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Det er budsjettert med kr 1 277 000 til større vedlikehold som omfatter garasjegulv, nye armaturer og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.



Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene er basert på økte kostnader fra 01.01.2025:

Felleskostnader alle økes med 4%

Felleskostnader økes med 2%

Bredbånd økes fra kr 459 pr mnd pr seksjon til kr 464 pr mnd pr seksjon.

Garasje økes fra kr 205 pr mnd pr seksjon til kr 251 pr mnd pr seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINBEKKEN I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C7UZV-6UT3M-ZSELO-LJ380-8UV58-J4DDM



SAMEIET HOVINBEKKEN I
ORG.NR. 914 214 327, KUNDENR. 7433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 482 790	5 273 604	5 538 000	5 706 000
Ladeinntekter EL-bil		17 260	0	0	0
Andre inntekter	3	104 447	72 281	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 604 497	5 345 885	5 593 000	5 761 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 417	-32 430	-33 000	-35 000
Styrehonorar	5	-237 000	-230 000	-237 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 611	-17 786	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-204 905	-194 863	-205 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-160 880	-35 002	-50 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 460 674	-838 592	-1 040 000	-1 277 000
Forsikringer		-260 467	-242 276	-246 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-1 460 309	-1 247 906	-1 452 000	-1 661 000
Andre anlegg		0	-68 426	0	0
Kostnader sameie		-111 913	-85 525	-70 000	-70 000
Energi/fyring	10	-299 334	-243 943	-505 000	-480 000
TV- anlegg/bredbånd		-606 759	-628 493	-674 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-948 737	-849 185	-916 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 798 005	-4 714 427	-5 445 000	-5 728 000
DRIFTSRESULTAT		-193 508	631 459	148 000	33 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	117 323	75 445	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-227	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		117 097	75 445	6 000	6 000
ÅRSRESULTAT		-76 411	706 904	154 000	39 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	706 904		
Fra opptjent egenkapital		-76 411	0		





BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	121 273
SUM ANLEGGSMIDLER		0	121 273
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 420	4 382
Energiavregning		0	63 697
Forskuddsbetalte kostnader		369 804	392 423
Andre kortsiktige fordringer		0	18 856
Driftskonto OBOS-banken		720 485	882 708
Sparekonto OBOS-banken		3 220 410	2 763 660
SUM OMLØPSMIDLER		4 341 119	4 125 725
SUM EIENDELER		4 341 119	4 246 998
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 814 885	3 891 296
SUM EGENKAPITAL		3 814 885	3 891 296
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 115	113 717
Leverandørgjeld		313 372	241 740
Energiavregning	14	115 748	0
Annen kortsiktig gjeld		0	245
SUM KORTSIKTIG GJELD		526 234	355 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 341 119	4 246 998
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 10.02.2025
Styret i Sameiet Hovinbekken I

Nils Cato Andresen	Domenico Marincolo	Dorte Drange
Sasa Bakija	Marte Larsen Kaur	Tarik Bouiri

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 073 434
Felleskostnader	1 528 272
TV/Internett	642 899
Garasje	233 085
Parkeringsleie	5 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 482 790



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie Telia	46 705
Viderefakturerering	450
Opprydding kundereskontro	105
EasyPark	7 660
Nettinnbetalinger	4 250
Viderefakturerering utløsning brannalarm	45 278
SUM ANDRE INNTEKTER	104 447

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 417
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 417

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 237 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 611.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 055
OBOS Prosjekt	-110 200
SUM KONSULENTHONORAR	-160 880



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 784
Drift/vedlikehold VVS	-90 373
Drift/vedlikehold elektro	-572 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-363 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-212 752
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 213
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 924
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 460 674

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-993 759
Renovasjonsavgift	-466 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 460 309

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-299 334
SUM ENERGI / FYRING	-299 334

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-2 351
Annet	
driftsmateriale	-3 710
Vaktmestertjenester	-302 887
Vakthold	-415 446
Renhold ved firmaer	-196 094
Andre fremmede tjenester	-4 281
Trykksaker	-2 785
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 068
Andre kontorkostnader	-2 833
Porto	-475
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 126
Velferdskostnader	-3 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-948 737



**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	115 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 990
SUM FINANSINTEKTER	117 323

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-227
SUM FINANSKOSTNADER	-227

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 005 807
SUM INTEKTER	-1 005 807

KOSTNADER

Administrasjon	-12 233
Fjernvarme	902 293
SUM KOSTNADER	890 060

Uoppgjorte avregninger	-1
SUM ENERGIAVREGNING	-115 748

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.25 og er åpent for avstemning i 10 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.25

Selskapsnummer: 7433 Selskapsnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Cato Andresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Sandgren og Arvid Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 244 000kr

- For
 Mot

Sak 6 Forslag til saker fra beboere

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å løse problemet med vann i garasjen på en varig måte. Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig tidligere, skal styret nå håndtere den som en hastesak med JM rett etter årsmøtet. Deretter skal styret legge frem en statusrapport på Vibbo innen 30.04.25, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg. Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Domenico Marincolo
 Marte Larsen
 Sesn Embaye Tesfu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Sarah Soon Malling



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.